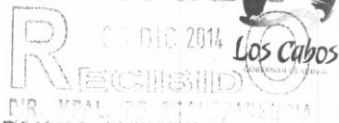




SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



514-LXIII-2014

EL SUSCRITO, LIC. ENRIQUE PASCUAL NAVARRO BARAJAS, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY ORGÁNICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ASÍ COMO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, HAGO **CONSTAR Y CERTIFICO**:

ARQ. ROBERTO FLORES RIVERA, DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO** NÚMERO **63** CELEBRADA EL DÍA **25 DE NOVIEMBRE DE 2014**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA, SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "PRIVADA DE LERRY" EN LAS CONDICIONES TÉCNICAS EN QUE SE PRESENTA. CONSTA DE 1 EDIFICIO DE SÓTANO MÁS 4 NIVELES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 14 M, CON UN C.O.S DE 0.49 Y UN C.U.S. DE 1.89., 32 DEPARTAMENTOS Y 32 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO. EN CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR., PRESENTADO POR EL C. FERNANDO ATAMOROS VON DER ROSEN, APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD CIVIL "ATAMOROS CONSTRUCTORA", S.A DE C.V, PERSONALIDAD QUE ACREDITO CON LA COPIA SIMPLE DE CREDENCIAL DE ELECTOR Y CON EL INSTRUMENTOS NOTARIAL NO. NOVENTA Y DOS MIL NOVENTA Y DOS DE FECHA SIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE, PROTOCOLIZADO POR EL LIC. HÉCTOR CASTRO CASTRO, NOTARIA PUBLICA NO. 7, CON RESIDENCIA EN LA PAZ, B.C.S. POR LA CUAL ADQUIRIÓ EL INMUEBLE TAL COMO ACREDITO EN ESCRITURA PÚBLICA NUMERO NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS (93,582) DE FECHA DOCE DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE, DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1, MANZANA "X" DEL PLANO OFICIAL DE CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR, CON CLAVE CATASTRAL 402-034-011-006, CON UNA SUPERFICIE DE 1,526.25 M2, LOCALIZADO EN VÍA DE LERRY Y CALLE DON ALBERTO, CABO SAN LUCAS, B.C.S.; MISMO QUE FUE APROBADO POR MAYORÍA; A LO CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:**

**Antecedentes y Consideraciones**

**Primero.-** Que de manera oficial mediante un escrito recibido en esta Instancia el día 18 de Agosto de 2014, el **C. Fernando Atamoros Von Der Rosen**, Apoderado legal de la sociedad civil **"ATAMOROS CONSTRUCTORA", S.A de C.V,** personalidad que acredito con la copia simple de credencial de elector y con el instrumentos notarial No. Noventa y Dos Mil Noventa y Dos de fecha Siete de Agosto del Dos Mil Trece, protocolizado por el Lic. Héctor Castro Castro, Notaria Publica No. 7, con residencia en La Paz, B.C.S. Por la cual adquirió el inmueble tal como acredito en escritura pública numero Noventa y Tres Mil Quinientos Ochenta y Dos (93,582) de fecha Doce de Marzo del Dos Mil Catorce, del Predio identificado como lote 1, Manzana "X" del Plano Oficial de Cabo San



AYUNTAMIENTO DE  
LOS CABOS B.C.S.

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



514-LXIII-2014

Lucas, Baja California Sur, con Clave Catastral 402-034-011-006, con una superficie de 1,526.25 M2, localizado en Vía de Lerry y calle Don Alberto, Cabo San Luca, B.C.S. Donde solicita **Autorización del proyecto denominado "Privada de Lerry" en las condiciones técnicas en que se presenta. Consta de 1 edificio de sótano más 4 niveles con una altura máxima de 14 m, con un C.O.S de 0.49 y un C.U.S. de 1.89, 32 departamentos y 39 cajones de estacionamiento. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.**

Los Documentos anexados al escrito de solicitud, se relacionan a continuación:

- 1- Escritura pública numero Noventa y Dos Mil Noventa y Dos (Acta constitutiva de la sociedad civil "ATAMOROS CONSTRUCTORA", S.A de C.V) en la cual se acredita la personalidad del C. Fernando Atamoros Von Der Rosen.
- 2- Escritura pública numero Noventa y Tres Mil Quinientos Ochenta y Dos **Acreditación de Propiedad.**
- 3- Copia simple de credencial para votar del C. Fernando Atamoros Von Der Rosen.
- 4- Memoria descriptiva del proyecto
- 5- Cinco juegos de planos del prototipo
- 6- Factibilidades de Ecología, Protección civil y Agua potable
- 7- Certificado de libertad de gravamen

**Segundo.-** Que con fundamento en el Título Quinto, Artículo 115 de la Constitución Política Mexicana y en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, las atribuciones en materia de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de los Centros de Población, serán ejercidas de manera concurrente por el Ejecutivo del Estado y las Autoridades Municipales, en el ámbito de su Jurisdicción y competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, así como la propia Ley de Desarrollo Urbano en mención; siendo autoridad en consecuencia el propio Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S. conforme lo determina la Fracción II del Artículo 9 del último ordenamiento legal en cita.

**Tercero.-** Que Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, donde se señalan las reservas, usos y destinos de áreas y predios del municipio.

**Cuarto.-** Que el Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y a fin de entrar a fondo en el estudio para dictaminar lo conducente, es preciso considerar que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tendera a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, así como la promoción turística, mediante la vinculación del desarrollo regional con el bienestar social, proveyendo el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, entre otros aspectos tomándose en cuenta, también que los usos, son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro poblacional.



MUNICIPIO DE LOS CABOS

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



Los Cabos  
LORDS OF THE SEA

514-LXIII-2014

**Quinto.-** La zona donde se pretende desarrollar 1 edificio en sótano más 4 niveles de altura en conjunto habitacional denominado **"Privada de Lerry" en las condiciones técnicas en que se presenta**. Del Predio identificado como **lote 1, Manzana "X"** del Plano Oficial de Cabo San Lucas, Baja California Sur, con Clave Catastral **402-034-011-006**, con una superficie de **1,526.25 M2**, localizado en Vía de Lerry y calle Don Alberto en **Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**. Este predio se localiza dentro de la Traza Urbana Municipal, en el **Sistema Google Earth** en la siguiente imagen:



**Sexto.-** La zona referida, así como el Uso de Suelo aplicable al predio identificado como **lote 1, Manzana "X"** del Plano Oficial de Cabo San Lucas, Baja California Sur, con Clave Catastral **402-034-011-006**, con una superficie de **1,526.25 M2**, localizado en Vía de Lerry y calle Don Alberto en **Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**. Está contemplada con un Uso de Suelo **H2 (Habitacional)** según lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, autorizado bajo la certificación del H. Cabildo Municipal No. 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la sesión ordinaria No. 35, celebrada el día 23 de Abril del 2013, y publicado en el boletín oficial de fecha 06 de Mayo de 2013 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 01, a foja 01, del volumen II, de la sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013

Dicho Plan Director para el Uso de Suelo descrito señala:

**• H2 (Habitacional) Densidad neta de 50 viv/Ha y vecinal de 32 viv/Ha**

Aprovechamiento General.

Habitacional Unifamiliar

imagina  
Los Cabos



AYUNTAMIENTO  
LOS CABOS B.C.S.

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



### 514-LXIII-2014

Se podrá construir una vivienda en un terreno de superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>. Todos los lotes deberán tener un frente mínimo de 10m.

Podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie del lote (C.O.S.)

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6 m libres de construcción en todo el frente del lote. Restricción lateral de 1.2 m, restricción en la parte posterior de 1.5 m.

La altura será de 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel de lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m, el desplante se tomara de acuerdo a la topografía del terreno.

En caso de bóvedas o losas inclinadas, el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área del terreno como área permeable.

Equipamiento urbano de centro vecinal sujeto a las Normas Oficiales específicas de cada equipamiento.

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidades de usos de suelo y otros que se anexa.

#### **Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales.**

Podrá ocuparse como máximo 0.4 veces la superficie total del lote (C.O.S.) la superficie máxima de construcción (C.U.S.) será de 1.2 veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá de 3 niveles o 10.5 m. se dejara una franja de 3 m libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionara como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 80 m<sup>2</sup> construidos. Con un mínimo de un estacionamiento por vivienda. Solo se podrán hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores de 600 m<sup>2</sup> y cumplir con la condicionante de presentar estudio de impacto urbano o estudio de impacto vial.

Así mismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden primarias y secundarias.



SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL

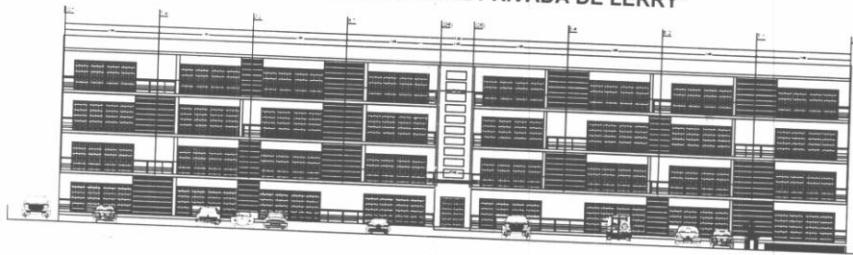
# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL

514-LXIII-2014

Ubicación:



FACHADA PRINCIPAL  
"CONJUNTO HABITACIONAL PRIVADA DE LERRY"



Fachada Frontal



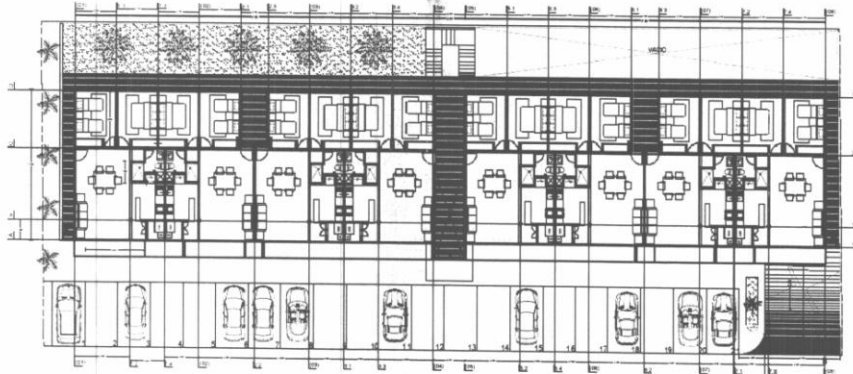
GOBIERNO MUNICIPAL  
LOS CABOS B.C.S.

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



## 514-LXIII-2014

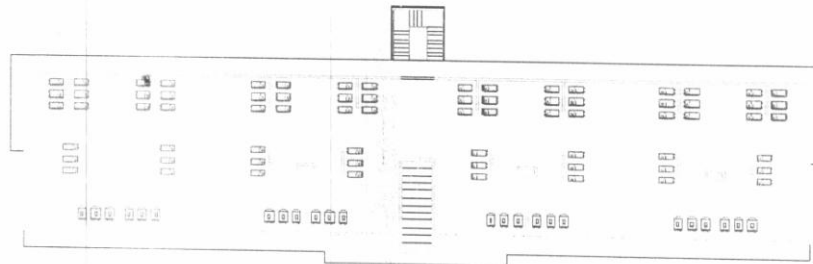
### PLANTA TIPO NIVELES 1, 2, 3 Y 4



Planta baja

Num. Cajones PB 21  
Num. Cajones SUBT 18  
Total Cajones 39

### PLANTA DE AZOTEA



PLANTA DE AZOTEA



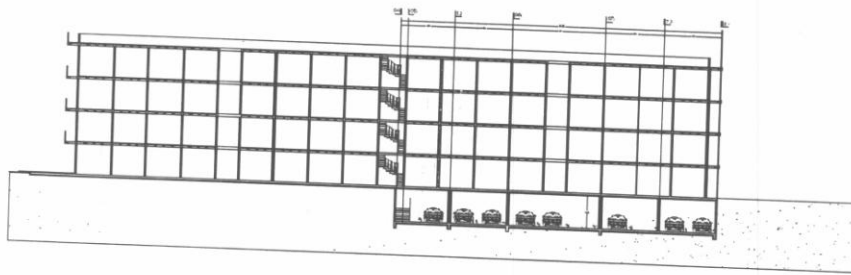
COMUNIDAD MUNICIPAL DE  
LOS CABOS S. C. S. DE RL

# SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



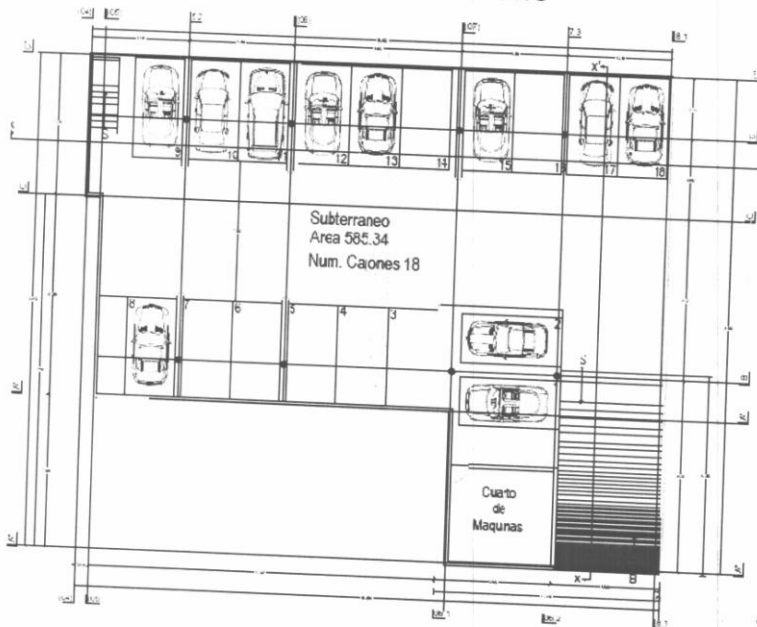
## 514-LXIII-2014

### CORTE LONGITUDINAL



Corte Y-Y'

### PLANTA DE ESTACIONAMIENTO





GOBIERNO MUNICIPAL DE  
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPAL



514-LXIII-2014

CORTE TRANSVERSAL

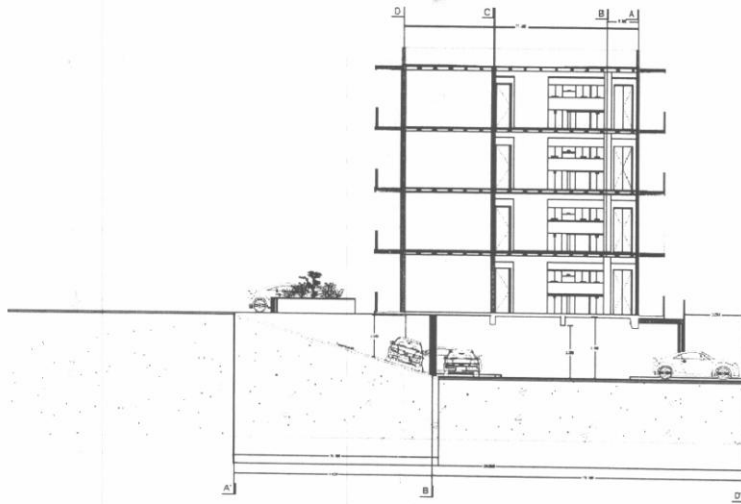


TABLA COMPARATIVA

CONSIDERACIONES	SEGÚN P.D.U. 2040	SEGÚN PROYECTO
USO DE SUELO	H2 (Habitacional)	PROYECTO
SUPERFICIE MINIMA	600 M2	1,526.25 m2
COEFICIENTE DE USO DE SUELO C.U.S.	1.2	1.89
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO C.O.S.	0.4	0.49
ALTURA TOTAL MAXIMA EN MTS	10.5 Mts	14 Mts
NIVELES	3	Sótano + 4
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	32	39

Conclusiones

**PRIMERA.-** Esta Comisión dictamina **Favorablemente el autorizar** el proyecto **Denominado "Privada de Lerry" en las condiciones técnicas en que se presenta y que Consta de 1 edificio de sótano más 4 niveles con una altura máxima de 16 m, con un C.O.S de 0.49 y un C.U.S. de 1.89. 32 departamentos y 39 cajones de estacionamiento. En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.** Presentado por el **C. Fernando Atamoros Von Der Rosen,** Apoderado legal de la sociedad civil **"ATAMOROS CONSTRUCTORA", S.A de C.V** del Predio





ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
GOBIERNO FEDERAL

## SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



514-LXIII-2014

identificado como **lote 1, Manzana "X"** del Plano Oficial de Cabo San Lucas, Baja California Sur, con Clave Catastral **402-034-011-006**, con una superficie de **1,526.25 M2**, localizado en Vía de Lerry y calle Don Alberto, Cabo San Luca, B.C.S.

**SEGUNDA.** - De la misma manera se le informa que derivado de la **Sesión Ordinaria de Cabildo número 19, Certificación 0118, celebrada el día 25 de Enero de 2012**, del punto de acuerdo por la Comisión Edilicia de Saneamiento, Agua Potable y Alcantarillado, deberá adicionar los Oficios de Factibilidad y Carta de no adeudo expedidos por el OOMSAPAS en las solicitudes de Licencias de Construcción.

**TERCERA.** - Así mismo, se le informa que el Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos de la presente autorización, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que le dieron origen; bajo responsiva de su promoviente.

**CUARTA.** - Se instruye al Secretario General Municipal de este XI Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S., Solicite la publicación del presente Dictamen, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, para los fines que correspondan.

*SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 26 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE.*

DOY FE

**LIC. ENRIQUE PASCUAL NAVARRO BARAJAS**  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**



**SECRETARÍA GENERAL**  
**LOS CABOS, B.C.S.**

C. C. P. ING. JOSÉ ANTONIO AGUNDEZ MONTAÑO - PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
CC. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.  
ARQ. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ ANDUJO - DIR. GRAL. IMPLAN  
LIC. DORIAN GERMAN VERDUZCO - DIR. MPAL. TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA  
ARCHIVO.-